

专家看市

广东省房协王韶：
房地产回暖复苏
信心动力源自四方面
文/图 羊城晚报记者 陈玉霞



广东省房协会长王韶认为，
房地产长期稳定向好的基本面没有改变

3月以来，随着房地产优化
调整政策的进一步落实，重点城
市市场回暖势头明显，土地出让、
新房到访量以及一二手房成交量均
比春节前明显增加。广东省房地
产行业协会会长王韶认为，年内
重点城市楼市可望筑底，并稳步
向新模式过渡发展。本轮房地产
市场的回暖复苏，信心主要源自
四个方面。

信心一：国家稳定
市场决心坚定

从2022年7月中央政治局会
议首提保交楼和保民生指导思想，
到2022年11月央行、银保监会
发布金融十六条等，一直到
2024年1月的建立融资协调机制、
降准降息、首付比等优化限制
性政策，足见国家稳定市场的
决心异常坚定。

房地产的平稳健康事关国家
经济发展大局，稳定市场、化解房
地产风险宜“快狠准”。国家决心
坚定，不留空间余地，政策见底之
日或许便是房地产回暖复苏的最
佳时机。

信心二：住房是老百姓最真切的民生需求

千百年来，有一间属于自己、
有瓦遮头的住房始终是中国百姓
最真切的民生需求。

从广东住房结构来看，据第
七次人口普查，2020年广东城镇
家庭人均住房面积30.9平方米，
为全国各地区最低；城市家庭户
人均居住面积小于30平方米户
数占比达59.7%，人均面积小于
20平方米的家庭户占36.6%，占
比均为全国各地区最高；城镇家
庭户住房来源为租赁住房的家庭
户占城镇总家庭户比例50.4%，
也是全国各地区最高，城镇家庭
住房自有率为46.9%，说明广东
住房需求相对其他地区更为旺盛，
后续增量市场发展空间相对更大。

信心三：住房改善
性需求支撑大

中国不缺房子，缺的是好房
子。国务院常务会议要求，增加
高品质住房供应。

据第七次人口普查，至2020
年，广东城镇家庭户住房龄在
20年以上的户数占35.3%；城
市家庭户住房有电梯者占比为
33.3%，城市家庭户人均住房面
积0.91间，说明广东城镇居民住
房条件与经济发展水平并不匹配，
改善需求大，换房正成为购房市
场主体。

改善性需求不能简单地以“大
小、新旧、远近或电梯房楼梯”
论断，还有个人资产重置、子女聚
等需求，此外还有文化教育、娱乐
购物、运动交际、居家办公、健
康养老等精神性、改善性需求，住
房消费全面进入品质提升阶段。

信心四：新发展模
式有助良性循环

过去，房地产一路高歌猛
进、顺风顺水，但在新旧动能转
换阶段，不适应的阵痛在所难免。
“先立后破”是稳中求进、以
进促稳的积极稳妥体现。“先立”
新发展模式，“后破”“三高”（指
高负债、高杠杆、高周转），避免
设定标准，这就导致其他一些二
手房要参与此类活动的门槛较高。
以上问题在后续改革中可以更好得
到解决。比如说可以采取多家评估
公司联合评估、锚定周边市场二
手房挂牌价和实际成交价、多次
评估等方式进行。而对于纳入试
点范围的房源，后续可以设立标
准和划分结构，尤其是研究不
同类型二手房收购后的再利用
模式等。

去年以来，二手房挂牌房源消
化的问题受到行业的关注，“以
旧换新”更好地挖掘了潜在需求，
支持改善需求。深圳此举，对促
进一二手房联动、新房项目积极
去库存、房企和中介机构业务量
增加等都有积极的作用，同时对于
特大城市和超大城市后续的跟进
举措也带来了借鉴意义。

看好广州价值，
外地买家身影频现广州楼盘

外地买家一次性付款置业广州现象增多

现阶段，广州楼盘齐齐发力，
通过形式多样的营销活动，共同
促成了楼市“小阳春”。这一波
热闹的人气中，除了本地买家积
极出手，就连外地买家身影，也
在广州楼盘里频频出现。

越秀区新项目君府府于4月
21日公开发售，当天下午3时，
该售楼部所有的洽谈桌旁都已坐
满了到访客人。销售负责人告诉
羊城晚报记者，早在开放样板房
期间，该项目就吸引了一些外地
买家关注，一是因为外地客人认
可越秀区的价值，二是因为项目
配套完善。而在开售当天，肇庆、
茂名等地的广州市外买家也有交
易，占当天该盘总成交量的一成多。

新近推售的还有天河区的西
派天河序、越秀·观樾、中海大
境等项目，这些项目因综合素质
比较高也受到外地买家追捧。西
派天河序一位销售人员介绍，经
他成交的六套单位中，有一套就
是被兰州买家购入。“这位买家
是通过网络看到这个项目，他之
所以后来特意坐飞机来广州入
市，是因为看好广州城市的发展。
他认为，广州的发展前景能让
自己的资产保值，签合同同时还
选择一次性付款。”该销售人员

说，除了兰州买家外，其销售同
事还接待了杭州等城市的看楼者。

这一波成交热潮，也是开发
商积极作为的结果。据了解，在
3月底，长隆万博板块的耀胜新
世界举行了新世界中国东北区、
华北区业主首季末VIP专场，面
向新世界中国位于北京、沈阳、
鞍山等地的新世界业主，进行专
门优惠推介。该专场出现了“一
变三，快速转40万定金买两套”
的现象：一位北京的业主托广州
的亲戚探盘看房，没想到到广州
一见动心首先自己定购一套，随
后北京客人也跟着定购了一套复
式单位，外加一套平层三房。楼
盘营销人士表示：“这说明，越
是有实力的远见人群，越是能抓
紧每次楼市调整周期的利好，一
线城市核心地段、具有稀缺资源
的优质资产，会成为他们的首选。”

香港买家对广佛楼盘也有了
更高的关注。据介绍，在以湖山
自然资源为卖点的广佛新世界，
近期香港买家增多，有些客人到
访两小时就购入叠墅单位，“总
价三四百万元对他们来说很轻
松，到了‘卷生活品质’的这个
阶段，这部分香港买家希望在这
里获得更高质量的居住品质。”
项目营销负责人表示。

优质项目受关注，中心区楼市或率先回暖

外地买家对广州楼市的关注，
以及愿意出手购入广州房产，
这和政策、广州城市价值、房
企作为等都有很大关系。以政策
为例，去年9月，广州开始松
动限购政策，黄埔、番禺、花都
及白云的北部四镇被调整为不限
购区域；2024年1月广州楼市再
出新政，规定在限购区域范围
内，建筑面积120平方米以上
（不含120平方米）的住房不限
购，向全国买家伸出橄榄枝。

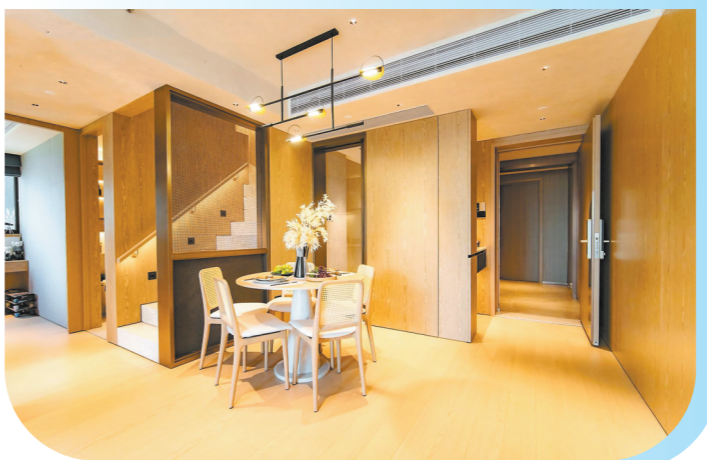
合富辉煌广州公司市场首

席分析师冯佩云介绍，广州楼市
放开限购后，外地买家咨询或成
交的案例有所增加，主要集中在
一些热点楼盘。这些外地买家
大多与广州存在一定的关联，例
如有生意往来、孩子在广州读书
等。不过，尽管如此，广州整体
的购房人群结构并没有发生明显
的变化，依然是本地买家为主。

合富辉煌集团董事主席朱
荣斌表示，宽松政策的效果正逐
步显现，市场开始回暖，中心区
就是市场热点。从合富研究院监



▲中心区120平方米以上大户型得到外地买家青睐
▼北方买家购入番禺汉溪长隆地铁上盖项目少有的“墅”级产品



的全市80个代表楼盘成交套数
走势可见，节后至今，中心区楼
市回暖明显比近郊、远郊板块要
快。近年来，中心区物业也呈现
出保值增值潜力大的特点。从成
交量看，2021-2023年三年期间，
中心五区网签量同比增加20%，
而近郊板块和远郊板块的网签量
则分别同比下降7%和6%。价
格方面，近六年，广州中心五区
（广州楼市的中心区，一般指越秀、
荔湾、天河、海珠和白云五区）网
签价格从2017年的4万元/

平方米升至2023年的6.5万元/
平方米，年均增幅约7%。朱荣
斌认为，现阶段的广州楼市已基
本处于市场底部，对于自住买家
来说，该出手时就出手。

部分外地买家表示，购房时
会更加考虑房产价值的确定性，
在价格到位的情况下，中心区
物业将是他们重点考虑的目标。

全国超30城支持住房“以旧换新”
如何提高买卖双方的接受程度？

文/羊城晚报记者 范晗越 徐炜伦



「以旧换新」进一步畅通一二手房交易链条
图受访者提供

住房“以旧换新”，正成为各城市探索消化新房库存、提
高市场活跃度的重要手段。4月23日晚间，深圳市房地
产业协会与深圳市房地产中介协会联合发布《开展我市商品
住房“换新家”活动》的通知（以下简称《通知》），宣布在全市
推行房产“以旧换新”，面向深圳区域内所有计划出售二
手商品住房并购买新建商品住房的换房人，联系相关企业
报名参与，参与活动的房企联合经纪公司对旧房优先推售，
居民售房款用于购买指定新房项目。自此，深圳成为继中
山市之后，第二个开启“以旧换新”试点的粤港澳大湾区城
市，同时也是首个开启“以旧换新”试点的一线城市。

据相关统计，自2023年以来全国已有超30城表态支
持“以旧换新”，这类操作需注意什么？专家指出，要加大信
息披露和诚信管理，以确保优惠能够落地，更好地降低交易
成本。

A 房企和中介机构为操作主体
设立“解约保护期”

深圳市《通知》指出，房地
产开发企业应对换房人意向购买
的新房设定不低于90天的“解约
保护期”，如旧房未售出的，换房
人可无条件解除协议且无须承担
违约责任，企业将无条件退款。
若换房成功，中介机构将按约定
在新房交付前提供租房佣金优惠
服务。此次活动自2024年5月1
日起为期一年，参与企业包括中
国铁、万科、保利、招商、中海
等房企，以及贝壳、乐有家、百
安居、链家、我爱我家、安居客
等中介机构。此外，还有部分城
市联合开发商及房地产中介机构
推出

“换新购”服务，购房者可在开
发商处认购并锁定房源，并由委
托的房地产中介机构出售旧房，
若一定期限内旧房售出则按流程
购买新房，若旧房未售出则退还
新房认购金。

第二种模式是开发商及国
资平台收购旧房，有意愿换房的
居民将旧房售房款用于购买指定
新房项目。例如，苏州相城区、
郑州、连云港等地国企平台或开
发商直接收购旧房，售房款用于
在相应项目购买新房，其中郑州
收购主体根据市内八区保障性租
赁住房需求和缺口，制定并发布
收购计划，收购的旧房将用于
丰富保障性租赁住房供应，一方
面可以快速完成保障性住房供应，
另一方面也有利于盘活二手住房，
进一步畅通一二手房链条，促进
房地产市场修复。

中指研究院市场研究总监
陈文静认为，短期来看，“以旧
换新”政策有利于促进一二手房
联动，有望在提高楼市活跃度方
面起到积极作用，同时多地已经
发布保租房筹集计划，未来收购
存量二手住房作为保租房或是重
要方式。整体来看，预计未来或
有更多城市参与“以旧换新”，
促进改善性住房需求释放。



“以旧换新”可将存量
二手住房发展成保租房项目
图/受访者提供

近年来，深圳二手房价格
下跌明显，但购房需求仍比较
疲软。深圳房地产中介协会
数据显示，截至2024年4月
22日，深圳市共有60435套
有效二手房源在售。深圳本
地中介品牌乐有家家研究中心
数据显示，截至2024年一季度，
深圳二手房成交价已下调至
6.4万元/平方米，同比跌幅超
12%，其中业主报价已连续
25个月下滑。成交方面，在
二手房源量不断增加的同时，
交易量却显疲软，2024年春
节后，平均周成交量在1100

B “以旧换新”买卖双方均需让利

至1200套之间。新房方面，3
月新增一手住宅预售量达
9456套，环比上涨392%；预
售面积88.2万平方米，环比上
涨352%，供应量大幅度增加。
截至3月31日，深圳一
手住宅库存面积539万平方
米，去化周期达到25个月。

“今年各地对于‘以旧换
新’的创新工作明显增加，充
分说明其是破解二手房出售
难、换房难等问题的重要新工
具。”上海易居房地产研究院
研究总监严跃进表示，房企、
中介和购房者三方坐在一起
协商具体方案，使得“卖旧”
“换新”两项工作同步推进，加
强了对一二手房、卖与买、交
易价格等信息的沟通，减少了
信息不对称干扰，真正打通
“卖旧”和“换新”两项工作
之间的堵点。“据测算，相比传统
置换模式，新模式下交易效率
提高了6倍，即从传统的6个
月交易周期压缩至1个月。”严
跃进表示，“以旧换新”活动最
大的效应主要体现在降低交

易成本上，根据各地的推进情
况，此类交易成本包括：二手
房出售成本、新房认购成本、
新房契税成本、首付和房贷利
率成本、过渡期租房成本等。

“‘以旧换新’的关键是旧
房能不能卖得出去，无责退订
能不能按约定的时间落地，承
诺的优惠能不能到位。”广东
省城院住房政策研究中心首
席研究员李宇嘉表示，在目
前出现价格下跌、需求疲软、
去化靠低价为主等情况下，要
大规模推进“以旧换新”，开
发商和二手房业主需要共同
秉持让利原则。特别是开发
商这一端，要让购房者看到
所购新房是真正满足其住
房消费升级的产品，不能把
换房作为去库存的机会。

专家观点1

专家观点2

李宇嘉（广东省城院住房政
策研究中心首席研究员）：行业
协会可调动市场积极性，更好地
推动“以旧换新”

相比政府和国企，让行业协会
来推动以旧换新是最合适的。一
方面，中介行业协会可以调动旗
下中介机构的积极性，而中介机
构和从业人员又是联通买卖双方、
新房和二手房的最佳载体。房地
产行业协会则能调动开发商参与
的积极性。二者可以通过与政府
机构的密切关联，就推动房地
产良性循环向政府部门提
供一些建议，从而使得政府充分
发挥职能，制定优惠政策，将关
联方撮合在一起，通力合作。

目前，深圳市房地产业协会与
深圳市房地产中介协会联合倡
导房地产开发企业和中介机构按
约定在购房款、佣金等方面向
换房人提供优惠方案。对换房成
功的，中介机构可在新房交付前
为换房人提供租房佣金优惠等
服务。通过联动措施，切实降
低换房成本。

对此，建议相关机构和参与的
新盘项目能够把具体优惠明确
公示，比如完成卖旧买新的中
介费率可以降到多少，开发商
的优惠能在市场促销的基础上，
再有多大的优惠等等。中介行
业协会要加大信息披露和诚信
管理，以确保这些优惠能够落
地。

严跃进（上海易居房地产研
究院研究总监）：做好评估价，
设立试点房源准入标准

根据目前各地“以旧换新”推
进情况和反馈情况看，其中也存
在些潜在问题或矛盾点。第一、
主要的矛盾聚焦在二手房评估价
上。从业主或换房者的角度看，
担心中介机构把二手房价格压得
太低。而对于收购二手房的国
企来说，其过高评估二手房，也
会造成对财政压力增大或国有
资产估值虚高的问题。第二、
能够参与的二手房或也存在
门槛限制，部分城市会从房龄等
角度设定标准，这就导致其他
一些二手房要参与此类活动的
门槛较高。以上问题在后续改
革中可以更好得到解决。比
如说可以采取多家评估公司
联合评估、锚定周边市场二
手房挂牌价和实际成交价、多
次评估等方式进行。而对于纳
入试点范围的房源，后续可以
设立标准和划分结构，尤其是
研究不同类型二手房收购后
的再利用模式等。

去年以来，二手房挂牌房源消
化的问题受到行业的关注，“以
旧换新”更好地挖掘了潜在需求，
支持改善需求。深圳此举，对
促进一二手房联动、新房项目
积极去库存、房企和中介机构
业务量增加等都有积极的作用，
同时对于特大城市和超大城市
后续的跟进举措也带来了借
鉴意义。

关注

楼市回暖

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

三月份以来，广州楼市多个新
盘陆续推售，均获得不错的销售
业绩；持续在售的高品质项目，
也受到市场青睐。值得一提的是，
作为一线城市中政策优化最灵活、
实施速度最快的城市，广州不仅
让更多本地买家果断出手购房，
更吸引了来自北京、上海、深
圳、杭州、兰州等地以及省内珠
三角城市的实力买家，港澳买
家也在此时进入广州置业群体
圈，他们出于商旅型居住需求及
资产保值的考虑，在广州买楼。
据羊城晚报记者了解，这些外地
买家倾向于选择市中心的高品质
大宅，或是广佛圈内的度假型产
品。



中心区新盘开售当天，售楼部买家众多

楼市话题